Sous embargo :
jeudi 19 septembre 2013, 11 h 00

Prévisions économiques 2013–2014

APCHQ 50 ans 1961-2011
ASSOCIATION PROVINCIALE DES CONSTRUCTEURS D'HABITATIONS DU QUÉBEC INC.

Prévisions économiques 2013-2014 : Faits saillants

Compte tenu des tendances en ce qui concerne les nouvelles mises en chantier résidentielles et compte tenu d'un ensemble de facteurs économiques, l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec (APCHQ) prévoit 36 425 mises en chantier en 2013, une baisse de 23 % par rapport à 2012. Pour ce qui est de 2014, la tendance à la baisse devrait se poursuivre, avec un solde de 34 870 mises en chantier, soit une diminution supplémentaire de 4 %.

L'APCHQ prévoit un tel ralentissement dans un contexte où plusieurs facteurs nuisent au secteur de la construction d'habitations : le resserrement des conditions d'emprunt instauré en 2012, la croissance économique décevante et la faible création d'emplois anticipée pour 2013 et 2014 ainsi qu'une hausse attendue (et déjà amorcée) des taux hypothécaires. L'APCHQ note aussi qu'un ensemble croissant d'obligations exercent des pressions accrues sur les coûts de construction, ce qui laisse peu de marge de manœuvre aux constructeurs d'habitations. Finalement, les inventaires sont considérables, mais ils demeurent sous contrôle.

En ce qui concerne 2013, près de 46 % de la baisse des mises en chantier est attribuable au ralentissement de la construction d'habitations destinées aux propriétaires occupants (ce qui inclut les maisons individuelles, jumelées et en rangée), soit 4 995 en moins sur une baisse totale de 10 942 unités. La réduction des mises en chantier des copropriétés, quant à elle, représentera plus de 35 % de la baisse prévue (3 842 en moins). Finalement, la baisse des mises en chantier de logements locatifs représentera plus de 16 % de la baisse prévue (1 788 unités en moins).

En ce qui a trait à 2014, près de 60 % de la baisse de mises en chantier est attribuable au ralentissement de la construction d'habitations destinées aux propriétaires occupants (ce qui inclut les maisons individuelles, jumelées, en rangée et autres), soit 936 unités en moins sur une baisse totale de 1 555 mises en chantier. La baisse des mises en chantier des copropriétés, pour sa part, représentera 11 % de la baisse totale (173 en moins). Soulignons un point positif : une légère reprise est prévue dans le secteur du marché locatif et coopératif.

Il est à noter que, malgré une diminution marquée des mises en chantier des maisons individuelles (destinées aux propriétaires occupants) en 2013 et 2014, ce type d'habitations demeurera le plus fréquemment mis en chantier : 37,6 % et 36,5 % des mises en chantier prévues respectivement pour ces deux années. De plus, la copropriété maintiendra son importance relative dans l'ensemble de la production, avec 34,5 % et 35,6 % des mises en chantier. Finalement, les mises en chantier destinées au marché locatif devraient reprendre de la vigueur en 2014, puisque la part de celles-ci devrait passer de 15,9 % à 16,7 % entre 2013 et 2014.

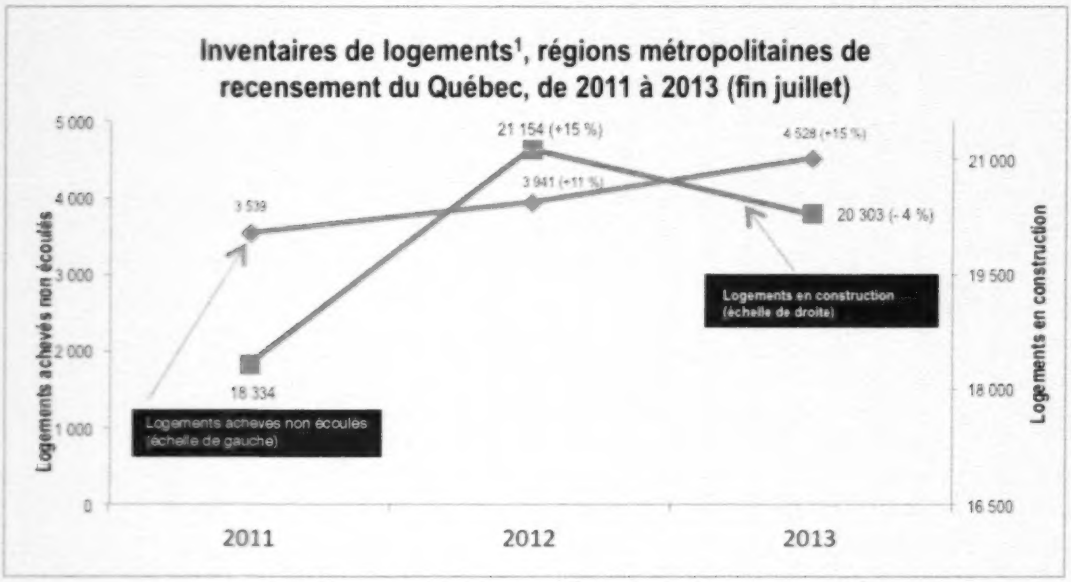
Mises en chantier au Québec : prévisions 2013 et 2014 - sommaire

	Propriétaire-occupant								
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart et autres	Total	*Copropriété*	*Locatif*	*Coop. et autres*	Total
2012	16 554	3 534	1 686	1 139	22 913	16 418	7 572	464	47 367
2013 p	13 678	2 814	1 094	332	17 918	12 576	5 784	147	36 425
2014 p	12 742	2 537	888	322	16 489	12 403	5 823	155	34 870
Variation 2012 - 2013 p	(2 876)	(720)	(592)	(807)	(4 995)	(3 842)	(1 788)	(317)	(10 942)
	-17%	-20%	-35%	-71%	-22%	-23%	-24%	-68%	-23%
Variation 2013 p - 2014 p	(936)	(277)	(206)	(10)	(1 429)	(173)	39	8	(1 555)
	-7%	-10%	-19%	-3%	-8%	-1%	1%	5%	-4%
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
2012	34,9%	7,5%	3,6%	2,4%	48,4%	34,7%	16,0%	1,0%	100%
2013 p	37,6%	7,7%	3,0%	0,9%	49,2%	34,5%	15,9%	0,4%	100%
2014 p	36,5%	7,3%	2,5%	0,9%	47,3%	35,6%	16,7%	0,4%	100%

État de l'inventaire de logements

Au deuxième trimestre 2013, dans le marché de l'habitation, la situation de l'inventaire de logement est, somme toute, sous contrôle si l'on tient compte du volume d'écoulement des propriétés sur le marché. À la fin de juillet 2013, dans les régions métropolitaines de recensement (RMR) de Montréal, Gatineau, Québec, Saguenay, Sherbrooke et Trois-Rivières, il y avait 4 528 unités achevées mais non écoulées, soit 587 unités (environ 15 %) de plus qu'en 2012 à pareille date. La situation de 2012 indiquait une augmentation de 402 unités (environ 11 %) comparativement à 2011 à la même date.

Afin d'apprécier le niveau de pression dans le marché, ces inventaires doivent être examinés en tenant compte des logements en construction qui viendront s'y ajouter. Si on compare à la situation des années 2011, 2012 et 2013 à la fin juillet, on constate que, même si le niveau des logements achevés mais non écoulés a augmenté de 11 % entre 2011 et 2012, et de 15 % entre 2012 et 2013, le niveau des logements en construction, après avoir connu une hausse de 15 % entre 2011 et 2012, a diminué de 4 % entre 2012 et 2013, ce qui semble inverser la tendance. Le graphique ci-dessous présente l'évolution des logements achevés non écoulés et celle des logements en construction entre 2011 et 2013.



Lorsqu'on examine la durée de l'inventaire des maisons individuelles dans les cinq RMR du Québec, on constate que la durée moyenne de l'inventaire est passée de 3,3 mois à 5,1 mois, une hausse de 1,8 mois, à l'exception de la RMR de Sherbrooke, où elle a augmenté de plus de 4,2 mois.

Si l'on compare avec la RMR de Toronto, la durée de vie de l'inventaire des RMR du Québec a davantage augmenté et elle a une durée plus élevée en moyenne (en particulier dans la RMR de Montréal - 5,8 mois comparativement à 3,6 mois à Toronto). En comparaison, la durée de l'inventaire de maisons individuelles dans la RMR de Vancouver se situait toutefois à 9,3 mois à la fin juillet 2013, ce qui est nettement au-dessus de la moyenne de 5,1 mois dans les RMR du Québec (5,8 mois à Montréal), et on observait une durée d'inventaire de 3,6 mois pour ce type d'unités.

[1] Ce qui comprend les maisons individuelles, jumelées et en rangée pour propriétaires occupants et les copropriétés.

La construction de copropriétés représente plus de 76 % de la construction au Québec en 2013. À la fin juillet 2012, on dénombrait 15 398 logements en copropriété en construction, soit une hausse de 25 % par rapport à 2011. En contraste avec cette forte progression, à la fin juillet 2013, 15 519 copropriétés étaient en construction : 121 unités de plus, soit une hausse de moins de 1 % par rapport à 2012. Ainsi, même si les copropriétés pèsent plus lourd dans la balance de l'inventaire de logements de 2013, on constate que le nombre d'unités en construction est resté presque stable entre 2012 et 2013.

La progression des copropriétés en construction au Québec est cependant faible comparativement à celle que connaissent l'Ontario et la Colombie-Britannique. En effet, à la fin juillet 2011 en Ontario, 39 613 copropriétés étaient en construction; fin juillet 2012, 52 276 unités (une hausse de 12 663 ou 32 %); et, à la fin juillet 2013, 58 429 unités (une hausse de 6 153 unité ou 12 %). En Colombie-Britannique, aux mêmes dates, on dénombrait 14 438 unités en construction en 2011, 18 063 en 2012 (une hausse de 3 625 ou 25 %) et 17 705 en 2013 (une baisse de 358 ou 2 %).

En ce qui concerne la durée de l'inventaire de logements collectifs (incluant les copropriétés) pour les cinq RMR du Québec, on constate qu'elle est passée de 5,2 mois à 7,0 mois, une hausse 1,8 mois entre juillet 2012 et juillet 2013. On note que la durée de l'inventaire dans la RMR de Montréal est passée de 2,6 à 6,9 mois, une hausse de 4,3 mois (toujours entre juillet 2012 et juillet 2013). Toutefois, une durée d'inventaire de 6,9 mois à Montréal n'est pas alarmante comparativement à celle qu'on constate dans d'autres juridictions.

En effet, dans la RMR de Toronto, cette durée est de 9,5 mois, et de 15,4 mois dans la RMR de Vancouver. Ainsi, la durée moyenne des inventaires de logements collectifs dans les RMR du Québec, et en particulier dans la RMR de Montréal, se compare donc avantageusement à celle que connaissent les autres grands marchés canadiens.

Cette augmentation des inventaires fait de plus en plus partie de la réalité du marché au Québec, étant donné notamment la taille croissante des projets et les règles de financement. Si des marchés comme ceux de l'Ontario et de la Colombie-Britannique sont appelés à connaître une certaine correction due à une surproduction, ce n'est pas le cas au Québec.

Durée de l'inventaire de logements nouvellement achevés mais non écoulés

	Maisons individuelles[1]			Logements collectifs[2]		
RMR	juillet 2012	juillet 2013	***Variation***	juillet 2012	juillet 2013	***Variation***
Montréal	4,4	5,8	***+1,4***	2,6	6,9	***+4,3***
Gatineau	2,9	5,0	***+2,1***	4,9	7,8	***+2,9***
Québec	2,5	3,1	***+0,6***	5,0	4,3	***-0,7***
Saguenay	3,3	5,4	***+2,1***	15,0	16,0	***+1,0***
Sherbrooke	3,8	8,0	***+4,2***	1,9	2,3	***+0,4***
Trois-Rivières	2,8	3,3	***+0,5***	1,6	4,4	***+2,8***
Moyenne	3,3	5,1	***+1,8***	5,2	7,0	***1,8***
Toronto	*3,1*	*3,6*	***+0,5***	*50,0*	*9,5*	***-40,5***
Vancouver	*8,5*	*9,3*	***+0,8***	*11,6*	*27,0*	***+15,4***

Source : SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT. Bulletin mensuel d'information sur le logement, juillet 2012 et juillet 2013, tableaux I3-1, I8-1 et I8-2.

Notes :

[1] Incluent les maisons individuelles et jumelées.

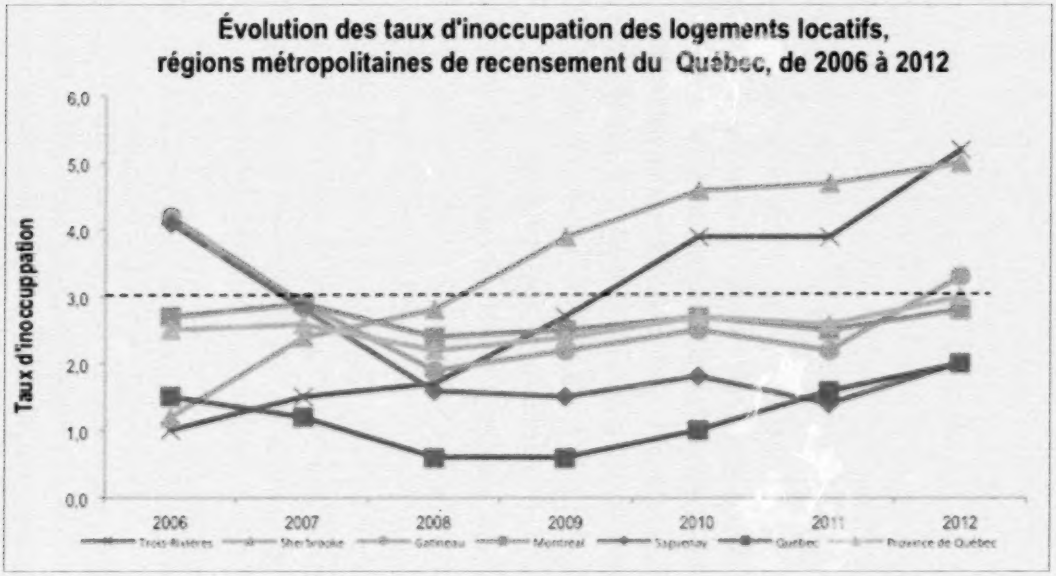
[2] Incluent les logements des propriétaires-occupants et les copropriétés.

Marché locatif

En ce qui concerne les taux d'inoccupation des logements, l'ensemble du Québec s'est rapproché du point d'équilibre de 3 %. Toutefois, la situation varie d'une RMR à l'autre : les RMR de Trois-Rivières et Sherbrooke ont dépassé la barre des 3 % depuis quelques années, tandis que la RMR de Gatineau vient à peine de franchir ce cap en 2012. Les RMR de Montréal, Québec et Saguenay demeurent dans une situation de pénurie, avec des taux d'inoccupation inférieurs à 3 %.

Malgré ces taux, qui perdurent dans certaines régions depuis une décennie, le marché ne répond pas à l'appel de manière à rétablir la situation. Les taux d'inoccupation ne parviennent plus à signifier une opportunité de marché. L'environnement fiscal et réglementaire diminue fortement l'intérêt pour l'investissement dans ce secteur, et le problème semble maintenant d'ordre structurel.

En 2012, la production de logements locatifs a atteint 7 572 unités et, pour 2013, l'APCHQ prévoit une production de 5 874 unités, une baisse de 24 % par rapport à 2012. Notons que les unités locatives qui peuvent s'ajouter sont destinées à des clientèles pouvant payer des prix supérieurs au marché existant à la moyenne.



Dans un contexte où les besoins de logements locatifs ne sont pas comblés par l'ajout d'unités destinées à la location, deux secteurs parviennent à répondre aux besoins : le marché secondaire de la location et les copropriétés mises en location.

À l'automne 2012, la Société d'hypothèques et de logement (SCHL) a dénombré à Montréal et à Québec 141 181 unités d'habitation en location, telles des maisons unifamiliales louées temporairement sur le marché secondaire. Les logements du marché locatif secondaire sont des logements qui n'étaient pas destinés à être des logements locatifs. De plus, toujours selon la SCHL, en octobre 2012, 156 333 unités de copropriétés avaient été dénombrées à Montréal et à Québec et, parmi celles-ci, 16 631 unités, soit plus de 10 %, étaient offertes en location.

La rénovation résidentielle

Alors que le nombre de mises en chantier fléchit en 2013 et 2014, les investissements dans la rénovation et les dépenses d'entretien et de réparation ont connu une croissance soutenue au cours des dernières années. Il est intéressant de noter que les investissements en rénovation dépassent ceux destinés à la construction de logements neufs.

Le vieillissement du parc résidentiel et la volonté des résidants d'y demeurer le plus longtemps possible expliquent cet accroissement des travaux de rénovation : ces travaux visent à maintenir les propriétés en bon état ou à adapter les lieux aux besoins d'une population vieillissante.

De plus, la volonté des propriétaires d'améliorer l'apparence de leur propriété (la raison la plus fréquemment citée dans différents sondages), d'en augmenter la valeur dans le but de la revendre (une raison aussi fréquemment citée) ou encore d'améliorer leur maison au moment de l'achat s'ajoutent aussi aux motivations qui expliquent les investissements en rénovation.

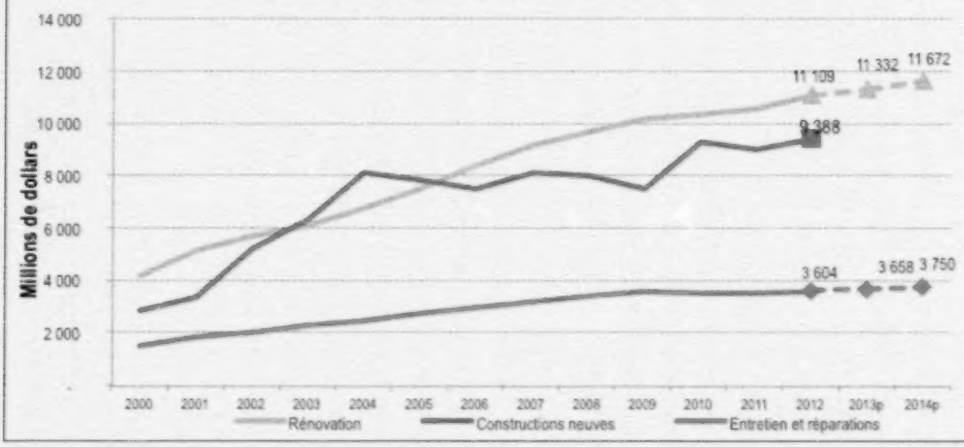
Finalement, ajouter des pièces, moderniser les salles de bain et les cuisines, améliorer la performance énergétique, rendre la maison plus confortable ou encore intégrer de nouvelles technologies constituent aussi d'autres raisons d'investir dans la rénovation.

Pour 2013 et 2014, l'APCHQ s'attend à une progression moins rapide des activités de rénovation et des dépenses d'entretien, dans un contexte où, malgré un parc de logements vieillissant et des besoins d'entretien accrus, certains facteurs liés entre autres à la modération du marché de la revente sont présents. Globalement, une croissance plus modeste des prix de revente reflétant davantage l'inflation créera un climat où les perspectives d'appréciation de la valeur des propriétés seront plus modestes et, conséquemment, devraient réduire la confiance de récupérer les montants investis en travaux de rénovation.

Ainsi, l'APCHQ prévoit une croissance annuelle des investissements en rénovation plus modérée par rapport à celle de 4,8 % observée entre 2006 et 2012. En 2013, les investissements en rénovation devraient croître de 2 % pour atteindre 11,332 milliards de dollars, et ensuite croître de 3 % en 2014 pour atteindre près de 11,672 milliards de dollars.

En ce qui concerne les dépenses en entretien et réparation, l'APCHQ prévoit qu'en 2013 et 2014, la croissance devrait aussi se poursuivre, mais à un rythme inférieur à la croissance moyenne de 3,4 % observée entre 2006 et 2012. Ainsi, en 2013, les dépenses en entretien et réparation devraient augmenter de 1,5 % et atteindre 3,66 milliards de dollars, et augmenter de 2,5 % en 2014 pour atteindre 3,75 milliards de dollars.

Évolution des investissements en constructions neuves et en rénovation et des dépenses d'entretien et réparation, Québec 2000 - 2014p



Marché de la revente

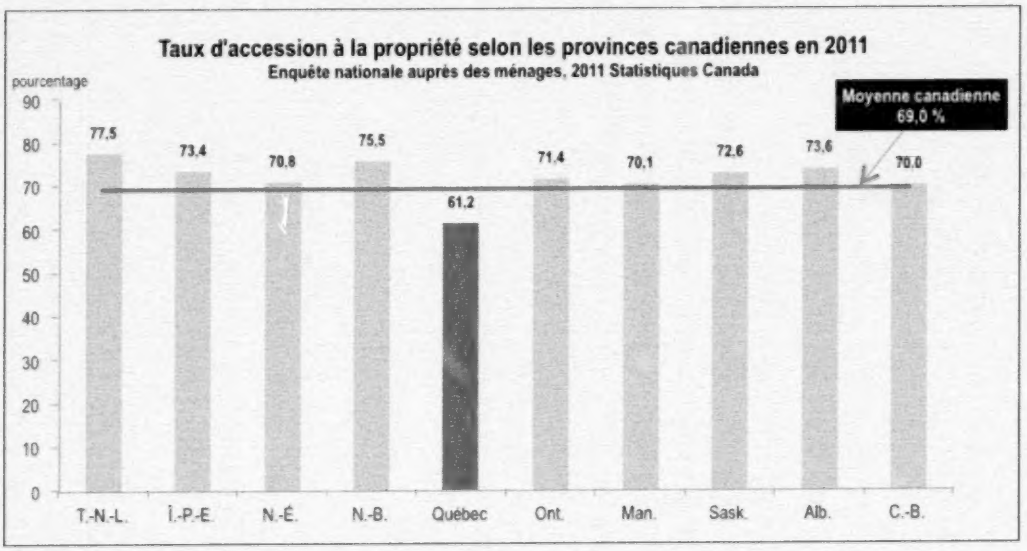
Selon la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), au deuxième trimestre de 2013, 23 079 ventes ont été conclues, soit une diminution de 7 % par rapport à la même période l'année précédente, ce qui constitue une quatrième baisse consécutive .

Les données de la FCIQ illustrent que le ralentissement du marché de la revente coïncide avec l'entrée en vigueur du resserrement des règles de l'assurance hypothécaire (faisant passer, en juillet 2012, la période maximale d'amortissement des prêts assurés de 30 ans à 25 ans). Ainsi, en 2013, le marché de la revente au Québec se dirigerait vers un recul de 7 % des ventes, c'est-à-dire un total de 72 000 transactions.

De plus, toujours selon la FCIQ, la hausse de prix des propriétés en 2013 devrait se situer autour de 2 % (prix médian d'une propriété unifamiliale au Québec), ce qui représente un ralentissement de l'appréciation de la valeur des propriétés par rapport à 2012 et 2011, alors que le prix médian avait augmenté de 3 % et 4 % respectivement.

Perspectives d'accession à la propriété

On ne peut passer sous silence le constat que l'accession à la propriété au Québec constitue toujours un défi. Les données de l'Enquête nationale auprès des ménages de 2011 publiées le 11 septembre 2013 révèlent que, bien qu'ayant progressé de 1,1 % depuis 2006, le taux de propriété au Québec, à 61,2 %, demeure sous la moyenne canadienne de 69 %.



Ces données font état de la situation qui prévalait en 2011, alors que les taux d'emprunt hypothécaire étaient encore stables et relativement bas et que la période maximale d'amortissement d'un emprunt hypothécaire était encore de 30 ans.

[2] FÉDÉRATION DES CHAMBRES IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC. Baromètre du marché résidentiel, Province du Québec, deuxième trimestre 2013.
[3] FÉDÉRATION DES CHAMBRES IMMOBILIÈRES DU QUÉBEC. « Le mot de l'économiste », juin 2013.

Toutefois, dans un contexte où les conditions d'emprunt sont plus restrictives et touchent plus spécifiquement les premiers acheteurs qui disposent de mises de fonds plus modestes, les hausses appréhendées et déjà observées des taux d'emprunt hypothécaire ont pour effet concret de restreindre l'accès à la propriété de nombreux ménages au Québec.

En se basant sur les données les plus récentes concernant la distribution des revenus des ménages québécois, l'APCHQ estime que la réduction de la période d'amortissement maximale de 30 à 25 ans a pour effet de restreindre l'accès à la propriété de façon significative : vu le coût mensuel supplémentaire que cette restriction impose, 38 700 ménages québécois n'auraient plus accès à la propriété.

Toujours en se basant sur les mêmes données, l'APCHQ estime qu'une hausse des taux d'intérêt aurait aussi un effet dévastateur sur l'accessibilité de la propriété. Ainsi, une hausse de 1 % du taux hypothécaire, qui passerait de 3,5 % à 4,5 %, empêcherait 42 300 ménages québécois d'avoir accès à la propriété.

En raison de ces deux facteurs, ce sont quelques dizaines de milliers de ménages qui pourraient ne pas être en mesure d'acquérir une habitation. Il faudrait que leurs revenus augmentent ou qu'ils épargnent davantage. D'autres facteurs peuvent jouer un rôle dans la décision d'achat d'une habitation : situation et besoins familiaux, préférences individuelles, région de résidence, ou encore la stabilité de l'emploi, pour n'en nommer que quelques-uns. Toutefois, ces chiffres indiquent un ordre de grandeur permettant de mieux évaluer l'impact des embûches qui pourraient se dresser sur la route des accédants à la propriété.

Prévisions économiques 2013-2014 : survol régional

L'Annexe 1 de ce document contient une série de tableaux présentant les mises en chantier au Québec selon les territoires des 16 associations régionales de l'APCHQ pour 2013 et 2014. L'évolution des tendances et la croissance de chacune de ces régions ont été prises en compte afin de projeter ce que pourraient être les niveaux de mises en chantier selon le mode d'occupation (propriétaire occupant, copropriété et locatif) et aussi selon le type d'habitation (maison individuelle, jumelée, en rangée, appartement et autres).

En plus des tendances de l'évolution des mises en chantier et du secteur de l'habitation, la croissance économique, l'évolution démographique et les circonstances régionales ont été prises en compte afin de moduler ces prévisions. De plus, dans certaines régions, le volume des mises en chantier est relativement modeste si on tient compte de la taille de la région.

Ainsi, une certaine prudence s'impose lorsque ces données sont examinées : les tendances projetées indiquent un ordre de grandeur quant à l'évolution relative des diverses régions mais ne peuvent nous permettre d'établir des niveaux précis d'activité. Les faits saillants, commentaires et observations régionales présentées ci-dessous portent sur un ensemble de régions représentant près des trois quarts de l'activité des mises en chantier prévue au Québec en 2013 et 2014.

---

[4] En posant l'hypothèse de l'achat d'une maison de 250 000 dollars, financée par une hypothèque assurée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement à un taux hypothécaire de 3,5 %, avec une mise de fonds de 5 % et avec un taux d'effort de 30 % (total du remboursement annuel du principal et des intérêts divisé par le revenu brut du ménage), le revenu annuel requis pour acheter une telle propriété avec un prêt amorti sur 30 ans est de 43 695 dollars, alors qu'avec un prêt amorti sur 25 ans, le revenu annuel requis passe à 49 165 dollars. Les calculs sont présentés à l'Annexe 2 de ce document.

[5] En posant l'hypothèse de l'achat d'une maison de 250 000 dollars, financée par une hypothèque assurée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement avec une mise de fonds de 5 % et une période d'amortissement de 25 ans et avec un taux d'effort de 30 % (total du remboursement annuel du principal et des intérêts divisé par le revenu brut du ménage), le revenu annuel requis pour acheter une telle propriété avec un taux d'emprunt hypothécaire de 3,5 % est de 48 735 dollars, alors qu'avec un taux d'emprunt de 4,5 %, le revenu annuel requis passe à 54 026 dollars. Les calculs sont présentés à l'Annexe 2 de ce document.

Montréal métropolitain

En 2013, avec les 14 807 mises en chantier prévues, la région du Montréal métropolitain accaparera toujours la plus forte proportion des mises en chantier au Québec, avec 48 % du total.

Toutefois, en 2014, avec ses 13 747 mises en chantier, la part de la région du Montréal métropolitain représentera 46 % du total. Il s'agit là d'un signe que le ralentissement touchera plus particulièrement la métropole si les tendances récentes se maintiennent.

Avec 8 500 unités mises en chantier prévues pour 2013 et 8 000 unités pour 2014, les copropriétés représenteraient toujours le type de constructions le plus important, avec une part de plus de 57 % en 2013 et 58 % en 2014, et ce, dans la région de Montréal.

Avec 4 725 et 4 175 mises en chantier prévues respectivement en 2013 et 2014, les unités destinées aux propriétaires occupants diminueraient de 17 % et 12 % en 2013 et 2014, et représenteraient environ 32 % des mises en chantier en 2013 et 30 % en 2014.

Avec 1 490 mises en chantier prévues en 2013 et 1 472 en 2014, les logements locatifs connaîtraient une diminution de 29 % et 1 % respectivement. Il est intéressant de noter une certaine stabilisation de la production de logements locatifs dans la région de Montréal. À l'automne 2012, le taux d'inoccupation était de 2,8 %, sous le niveau d'équilibre de 3 %.

La région du Montréal métropolitain de l'APCHQ, avec près de 30 % de la population du Québec, possède le plus vaste bassin d'accédants à la propriété et le plus faible taux de propriété (moins de 40 %, comparativement à 61,2 % pour l'ensemble du Québec), ce qui pourrait constituer un terreau fertile pour l'accès à la propriété. Toutefois, avec un taux de chômage de plus de 10,1 % et une conjoncture difficile en matière d'abordabilité, la région de Montréal a de grands défis à relever.

Région de Québec

La région de Québec maintiendra toujours sa deuxième position dans le classement des mises en chantier, avec 17 % et 19 % du total des mises en chantier prévues pour 2013 et 2014.

Avec 5 191 mises en chantier prévues pour 2013 et 5 531 pour 2014, la région de Québec connaîtrait une croissance de 7 % en 2014, selon les estimations de l'APCHQ. Après une baisse des mises en chantier de 22 % en 2013, la région de Québec est l'une des rares qui pourrait connaître des progrès en 2014.

En 2013, le nombre de mises en chantier d'habitations destinées aux propriétaires occupants prévu est de 1 897 (36,5 % du total), ce qui équivaut presque au nombre prévu de mises en chantier des copropriétés, qui est de 1 919 (37 % du total).

En 2014, les mises en chantier de copropriétés prévues devraient totaliser 2 209 (39,9 % du total) et surpasser les 1 921 (34,7 % du total) mises en chantier prévues d'habitations destinées aux propriétaires occupants; donc, à Québec, une densification significative s'opère.

[6] Région telle que définie par l'association régionale de l'APCHQ. Il est à noter que les 16 régions de l'APCHQ ont un découpage géographique qui leur est propre et qui ne coïncide pas avec le découpage des régions administratives du Québec ou des régions métropolitaines de recensement de Statistiques Canada. Afin d'élaborer les prévisions régionales présentées dans ce document, les données disponibles au niveau des villes ou agglomérations de recensement ont été fournies par la Société d'hypothèques et de logement. Selon les années, la couverture régionale peut changer, des données auparavant disponibles pour certaines villes constituant certaines régions de l'APCHQ peuvent ne plus l'être. De plus, les mises en chantier enregistrées dans les régions de l'APCHQ représentent environ 85 % du total des mises en chantier du Québec; 15 % des mises en chantier sont situées dans les centres comptant moins de 10 000 habitants, ce qui tend à sous-estimer le niveau d'activité réel dans certaines régions. Il est à noter que les territoires de Lanaudière et de la Mauricie ont été fusionnés.

La production de logements locatifs est à noter : avec 1 374 et 1 400 mises en chantier en 2013 et 2014, celles-ci représenteront 26,5 % du total en 2013 et 25,3 % en 2014, des proportions nettement plus élevées que dans l'ensemble de la province de Québec (15,9 % en 2013 et 16,7 % en 2014). Compte tenu du taux d'inoccupation de 2 %, nettement sous le taux d'équilibre de 3 %, cette production constitue une réponse aux besoins du marché.

Avec la présence d'une université et de l'administration publique québécoise, l'économie de la région est fortement axée sur les services publics; le marché de l'emploi, à l'instar de la situation économique régionale, est généralement positif, ce qui fournit de l'élan au marché de l'habitation.

Région de l'Outaouais

Avec 6 % des mises en chantier prévues pour 2013 et 6 % pour 2014, la région de l'Outaouais se maintiendra au troisième rang en ce qui concerne le nombre de mises en chantier.

Avec 1 744 mises en chantier prévues pour 2013 et 1 733 pour 2014, la région de l'Outaouais devrait connaître une baisse de 36 % en 2013, une réduction nettement plus abrupte que dans l'ensemble du Québec, et une baisse de 1 % en 2014, ce qui constituerait une stabilisation en quelque sorte.

Avec 973 mises en chantier prévues pour 2013 et 915 pour 2014 (des baisses prévues de 28 % en 2013 et 6 % en 2014), l'habitation destinée aux propriétaires occupants devrait s'accaparer la plus grande proportion des mises en chantier de la région, avec 55,8 % en 2013 et 55,2 % en 2014.

En ce qui concerne la copropriété, les 453 mises en chantier prévues pour 2013 constituent une baisse de 27 % par rapport à 2012; toutefois, en 2014, les 481 mises en chantier prévues représentent une hausse de 6 %.

Le secteur locatif, pour sa part, avec 317 mises en chantier prévues pour 2013, devrait connaître une baisse de 57 % par rapport à 2012, ce qui constitue un ajustement important. Toutefois, avec 337 mises en chantier prévues pour 2014, soit une hausse de 6 %, on peut entrevoir une stabilisation de la production de logements locatifs. Le taux d'inoccupation dans la région était de 3,3 % en 2012, un taux supérieur au taux d'équilibre de 3 %. Toutefois, les mises en chantier de logements locatifs en Outaouais représentaient plus de 18 % en 2012 et devraient représenter 18,2 % et 19,4 % en 2013 et 2014, une proportion légèrement supérieure à la proportion observée dans l'ensemble du Québec (environ 16 % du total des mises en chantier). La proximité de la ville d'Ottawa, où le coût des loyers est plus élevé, contribue à fournir un bassin de locataires désirant se loger à plus faible coût.

Bien que la création d'emplois dans la région ait été plus dynamique que dans l'ensemble du Québec en 2012 et que les taux de chômage (observés et prévus à court terme) soient inférieurs à la moyenne provinciale, les compressions se poursuivant dans la fonction publique fédérale en 2013 et 2014 devraient ralentir la création d'emplois.

Autres faits saillants régionaux

La région de **Lanaudière**, avec ses 1 677 et 1 657 mises en chantier prévues en 2013 et 2014 (ce qui représente des baisses de 15 % et 1 % respectivement), devrait connaître un ralentissement moins prononcé que l'ensemble du Québec en 2013 et une stabilisation de la situation en 2014. La croissance de la population de la région continuera d'être le moteur de la croissance économique. Le marché du travail, à l'image de la situation de l'économie régionale, affiche un dynamisme certain.

La région **Montérégie-Suroît**, avec ses 1 532 et 1 470 mises en chantier prévues pour 2013 et 2014 (ce qui représente des baisses de 17 % et 4 % respectivement), devrait connaître une baisse des mises en chantier moins prononcée que dans l'ensemble du Québec en 2013 et une diminution de 4 % en 2014, ce qui correspond au rythme qu'on observe dans l'ensemble du Québec. Malgré une performance économique régionale solide et des perspectives d'investissement et de développement favorables, le solde migratoire négatif chez les jeunes de 15 à 24 ans (pour raisons d'études ou d'emploi hors région) accentue les problèmes de la relève sur le marché du travail et prive par le fait même la région d'accédants à la propriété.

La région de l'**Estrie**, avec ses 1 270 et 1 194 mises en chantier prévues pour 2013 et 2014 (ce qui représente des baisses de 33 % et 6 % respectivement) devrait connaître une baisse des mises en chantier plus prononcée que l'ensemble du Québec en 2013 et 2014. En 2013 et 2014, la croissance économique régionale devrait être inférieure à la moyenne provinciale. Malgré des prévisions de croissance régionale d'emploi favorables, la région fait face à un défi démographique ayant un impact non équivoque sur le secteur de l'habitation. En Estrie, on prévoit une croissance de la population inférieure à la moyenne québécoise, ce qui est attribuable à un solde migratoire négatif, à un taux de natalité plus faible ainsi qu'à un vieillissement de la population plus prononcé qu'ailleurs au Québec.

La région de la **Mauricie**, avec ses 861 et 717 mises en chantier prévues pour 2013 et 2014 (ce qui représente des baisses de 32 % et 19 % respectivement), devrait faire face à des baisses des mises en chantier plus prononcées que dans l'ensemble du Québec en 2013 et 2014. Affichant des perspectives de croissance économique inférieure à la moyenne québécoise, cette région dont le développement économique a été traditionnellement dépendant du secteur manufacturier vit une transition : la fermeture anticipée de l'usine Rio Tinto Alcan de Shawinigan ainsi que le déclassement de la centrale nucléaire Gentilly-2 (pour ne nommer que celles-ci) et les pertes d'emplois associées constituent à court terme des défis pour l'économie de la région. Toutefois, la multiplication des projets de développement économiques, industriels et immobiliers appuyés par des investissements gouvernementaux devraient contribuer à moyen terme à insuffler du dynamisme dans la région.

Conclusion

Le ralentissement des mises en chantier que prévoit l'Association provinciale des constructeurs d'habitations du Québec pour l'ensemble du Québec en 2013 et 2014 s'inscrit dans la foulée de ce qui avait été prévu en 2012 : un ralentissement général. Auparavant, l'APCHQ s'inscrivait parmi les plus optimistes parmi les organismes de prévision, dont les prévisions de l'année dernière étaient en général pessimistes et le sont encore cette année. Compte tenu du resserrement des conditions d'emprunt, des hausses appréhendées des taux hypothécaires, des perspectives d'emploi et de croissance économique décevantes et, plus généralement, parce que l'environnement ne favorise pas l'abordabilité de l'habitation, l'APCHQ peut difficilement entretenir une perspective optimiste pour 2013 et 2014.

Finalement, les résultats d'un sondage effectué en 2013 laissent présager des lendemains inquiétants. Traditionnellement, les premiers acheteurs représentaient, bon an, mal an, 50 % des acheteurs de maisons neuves. Toutefois, ceux-ci sont de moins en moins au rendez-vous pour soutenir l'activité des mises en chantier. En 2013, la proportion des premiers acheteurs ne représentait que 41 % des acheteurs de maisons neuves, ce qui constitue une diminution notable.

Annexe 1

Mises en chantier au Québec selon les territoires des associations régionales de l'APCHQ

Mises en chantier au Québec – Régions de l'APCHQ : 2012

Régions APCHQ	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total	Proportion du total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart et autres	Total					
Bois-Francs	119	72	-	4	**195**	73	72	-	340	1%
Outaouais	617	460	171	112	**1 360**	621	730	-	2 711	7%
Lanaudière	845	78	40	101	**1 064**	577	339	-	1 980	5%
Montréal métropolitain	3 578	868	729	499	**5 674**	11 096	2 099	73	18 941	47%
Abitibi	279	2	-	18	**299**	-	30	-	329	1%
Québec	1 271	574	217	172	**2 234**	2 667	1 588	148	6 637	17%
Saguenay	311	210	18	34	**573**	54	370	-	997	2%
Estrie	704	272	210	40	**1 226**	65	498	98	1 887	5%
Beauce-Appalaches	162	26	-	4	**192**	27	61	4	284	1%
Montérégie-Suroît	631	252	216	26	**1 125**	530	186	-	1 841	5%
Mauricie	426	210	3	20	**659**	237	392	-	1 288	3%
Est-du-Québec	482	160	20	16	**678**	15	143	-	836	2%
Centre-du-Québec	465	66	-	8	**539**	11	119	-	669	2%
Haute-Yamaska	465	66	-	8	**539**	11	119	-	669	2%
Côte-Nord	132	2	6	34	**174**	12	36	-	222	1%
Lac-Saint-Jean	153	68	4	8	**233**	32	46	-	311	1%
Total des régions	**10 640**	**3386**	**1634**	**1104**	**16764**	**16027**	**6828**	**323**	**39 942**	**100%**

Mises en chantier au Québec – Régions de l'APCHQ : prévisions 2013

Régions APCHQ	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total	Proportion du total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart et autres	Total					
Bois-Francs	125	88	-	-	213	37	73	-	323	1%
Outaouais	525	253	176	19	973	453	317	-	1 744	6%
Lanaudière	714	70	10	12	805	522	350	-	1 677	5%
Montréal métropolitain	3 250	785	546	145	4 725	8 500	1 490	92	14 807	48%
Abitibi	223	12	-	9	244	-	94	-	338	1%
Québec	1 175	578	121	22	1 897	1 919	1 374	-	5 191	17%
Saguenay	222	158	40	50	471	40	273	-	784	3%
Estrie	425	258	67	25	776	107	387	-	1 270	4%
Beauce-Appalaches	100	36	12	13	160	62	28	-	251	1%
Montérégie-Suroît	505	173	106	-	784	487	260	-	1 532	5%
Mauricie	293	111	16	14	434	107	340	-	881	3%
Est-du-Québec	295	63	-	5	362	7	292	-	662	2%
Centre-du-Québec	320	54	-	-	374	22	121	-	517	2%
Haute-Yamaska	330	55	-	-	386	23	125	-	534	2%
Côte-Nord	120	40	-	8	168	-	-	-	168	1%
Lac-Saint-Jean	139	80	-	10	229	15	40	-	284	1%
Total des régions	**8 761**	**2 814**	**1 094**	**332**	**13 001**	**12 303**	**5 565**	**92**	**30 961**	***100%***
Ajustements pour autres régions	*4 917*				*4 917*	*273*	*219*	*55*	5 464	
Total des mises en chantier	**13 678**	**2 814**	**1 094**	**332**	**17 918**	**12 576**	**5 784**	**147**	**36 425**	

Mises en chantier au Québec – Régions de l'APCHQ : prévisions 2014

Régions APCHQ	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total	Proportion du total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart et autres	Total					
Bois-Francs	115	82	-	-	197	33	66	-	296	1%
Outaouais	500	250	150	15	915	481	337	-	1 733	6%
Lanaudière	675	60	10	10	755	540	362	-	1 657	6%
Montréal métropolitain	2 950	650	400	175	4 175	8 000	1 472	100	13 747	46%
Abitibi	220	10	-	5	235	-	93	-	328	1%
Québec	1 150	600	144	27	1 921	2 209	1 400	-	5 531	19%
Saguenay	215	140	25	35	415	42	284	-	741	2%
Estrie	375	225	50	20	670	114	411	-	1 194	4%
Beauce-Appalaches	75	30	12	10	127	66	30	-	223	1%
Montérégie-Suroît	475	150	85	-	710	495	265	-	1 470	5%
Mauricie	225	90	12	12	339	91	287	-	717	2%
Est-du-Québec	225	50	-	2	277	7	301	-	586	2%
Centre-du-Québec	290	45	-	-	335	23	122	-	480	2%
Haute-Yamaska	300	45	-	-	345	27	148	-	520	2%
Côte-Nord	115	35	-	5	155	-	-	-	155	1%
Lac-Saint-Jean	130	75	-	6	211	13	36	-	260	1%
Ensemble des régions	**8 035**	**2 537**	**888**	**322**	**11 782**	**12 142**	**5 614**	**100**	**29 637**	***100%***
Ajustements pour autres régions	*4 707*				*4 707*	*262*	*209*	*55*	5 233	
Total des mises en chantier	**12 742**	**2 537**	**888**	**322**	**16 489**	**12 403**	**5 823**	**155**	**34 870**	

Mises en chantier au Québec – Régions de l'APCHQ : variations 2012-2013p

	Propriétaire-occupant								
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	**Total**	***Copropriété***	***Locatif***	***Coop. et autres***	**Total**
Bois-Francs	5%	23%	N/A	-100%	9%	-50%	2%	N/A	-5%
Outaouais	-15%	-45%	3%	-83%	-28%	-27%	-57%	N/A	-36%
Lanaudière	-16%	-11%	-76%	-89%	-24%	-9%	3%	N/A	-15%
Montréal métropolitain	-9%	-10%	-25%	-71%	-17%	-23%	-29%	26%	-22%
Abitibi	-20%	498%	N/A	-50%	-18%	N/A	214%	N/A	3%
Québec	-8%	1%	-44%	-87%	-15%	-28%	-13%	-100%	-22%
Saguenay	-29%	-25%	124%	46%	-18%	-25%	-26%	N/A	-21%
Estrie	-40%	-5%	-68%	-36%	-37%	65%	-22%	-100%	-33%
Beauce-Appalaches	-39%	39%	N/A	223%	-17%	130%	-53%	-100%	-12%
Montérégie-Suroît	-20%	-31%	-51%	-100%	-30%	-8%	40%	N/A	-17%
Mauricie	-31%	-47%	436%	-28%	-34%	-55%	-13%	N/A	-32%
Est-du-Québec	-39%	-61%	-100%	-70%	-47%	-52%	104%	N/A	-21%
Centre-du-Québec	-31%	-19%	N/A	-100%	-31%	103%	2%	N/A	-23%
Haute-Yamaska	-29%	-16%	N/A	-100%	-28%	110%	5%	N/A	-20%
Côte-Nord	-9%	1903%	-100%	-76%	-3%	-100%	-100%	N/A	-24%
Lac-Saint-Jean	-9%	17%	-100%	24%	-2%	-53%	-13%	N/A	-9%
Ensemble des régions	**-18%**	**-17%**	**-33%**	**-70%**	**-22%**	**-23%**	**-18%**	**-72%**	**-22%**

Mises en chantier au Québec – Régions de l'APCHQ : variations 2013p-2014p

	Propriétaire-occupant								
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	**Total**	***Copropriété***	***Locatif***	***Coop. et autres***	**Total**
Bois-Francs	-8%	-7%	N/A	N/A	-8%	-10%	-10%	N/A	-8%
Outaouais	-5%	-1%	-15%	-21%	-6%	6%	6%	N/A	-1%
Lanaudière	-5%	-14%	3%	-14%	-6%	3%	3%	N/A	-1%
Montréal métropolitain	-9%	-17%	-27%	21%	-12%	-6%	-1%	9%	-7%
Abitibi	-1%	-16%	N/A	-44%	-4%	N/A	-1%	N/A	-3%
Québec	-2%	4%	19%	19%	1%	15%	2%	N/A	7%
Saguenay	-3%	-12%	-38%	-30%	-12%	4%	4%	N/A	-6%
Estrie	-12%	-13%	-26%	-21%	-14%	6%	6%	N/A	-6%
Beauce-Appalaches	-25%	-17%	3%	-23%	-21%	6%	6%	N/A	-11%
Montérégie-Suroît	-6%	-13%	-20%	N/A	-9%	2%	2%	N/A	-4%
Mauricie	-23%	-19%	-25%	-16%	-22%	-15%	-15%	N/A	-19%
Est-du-Québec	-24%	-20%	N/A	-59%	-24%	3%	3%	N/A	-11%
Centre-du-Québec	-9%	-16%	N/A	N/A	-10%	1%	1%	N/A	-7%
Haute-Yamaska	-9%	-19%	N/A	N/A	-11%	18%	18%	N/A	-3%
Côte-Nord	-4%	-13%	N/A	-38%	-8%	N/A	N/A	N/A	-8%
Lac-Saint-Jean	-7%	-6%	N/A	-40%	-8%	-10%	-10%	N/A	-8%
Ensemble des régions	**-8%**	**-10%**	**-19%**	**-3%**	**-9%**	**-1%**	**1%**	**9%**	**-4%**
Total des mises en chantier	**-7%**	**-10%**	**-19%**	**-3%**	**-8%**	**-1%**	**1%**	**5%**	**-4%**

Mises en chantier au Québec – Selon les territoires des associations régionales de l'APCHQ

Bois-Francs

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart et autres	Total				
2007	161	140	4	2	307	4	85	0	396
2008	148	120	0	4	272	24	138	0	434
2009	133	94	0	8	235	30	91	0	356
2010	167	116	0	2	285	56	299	0	640
2011	157	138	0	6	301	8	202	0	511
2012	119	72	0	4	195	73	72	0	340
2013 (6 mois)	65	46	0	0	111	19	38	0	168
2013 p	*125*	*88*	*0*	*0*	*213*	*37*	*73*	*0*	*323*
2014 p	*115*	*82*	*0*	*0*	*197*	*33*	*66*	*0*	*296*
Variation 2012 - 2013 p	*6*	*16*	*0*	*-4*	*18*	*-36*	*1*	*0*	*-17*
	5%	*23%*	*N/A*	*-100%*	*9%*	*-50%*	*2%*	*N/A*	*-5%*
Variation 2013 p - 2014 p	*-10*	*-6*	*0*	*0*	*-16*	*-4*	*-7*	*0*	*-27*
	-8%	*-7%*	*N/A*	*N/A*	*-8%*	*-10%*	*-10%*	*N/A*	*-8%*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
2012	*38,7%*	*27,4%*	*0,0%*	*0,0%*	*66,1%*	*11,3%*	*22,6%*	*0,0%*	*100%*
2013 p	*38,7%*	*27,4%*	*0,0%*	*0,0%*	*66,1%*	*11,3%*	*22,6%*	*0,0%*	*100%*
2014 p	*38,9%*	*27,7%*	*0,0%*	*0,0%*	*66,6%*	*11,1%*	*22,3%*	*0,0%*	*100%*

Outaouais

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart et autres	Total				
2007	1 043	446	213	62	1 764	382	626	22	2 794
2008	1 165	698	179	32	2 074	532	730	77	3 413
2009	1 105	730	207	46	2 088	640	386	57	3 171
2010	969	752	199	24	1 944	435	407	61	2 847
2011	842	390	265	24	1 521	557	277	130	2 485
2012	617	460	171	112	1 360	621	730	0	2 711
2013 (6 mois)	220	106	74	8	408	190	133	0	731
2013 p	*525*	*253*	*176*	*19*	*973*	*453*	*317*	*0*	*1 744*
2014 p	*500*	*250*	*150*	*15*	*915*	*481*	*337*	*0*	*1 733*
Variation 2012 - 2013 p	*-92*	*-207*	*5*	*-93*	*-387*	*-168*	*-413*	*0*	*-967*
	-15%	*-45%*	*3%*	*-83%*	*-28%*	*-27%*	*-57%*	*N/A*	*-36%*
Variation 2013 p - 2014 p	*-25*	*-3*	*-26*	*-4*	*-58*	*28*	*19*	*0*	*-11*
	-5%	*-1%*	*-36%*	*-51%*	*-6%*	*6%*	*6%*	*N/A*	*-1%*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
2012	*30,1%*	*14,5%*	*10,1%*	*1,1%*	*55,8%*	*26,0%*	*18,2%*	*0,0%*	*100%*
2013 p	*30,1%*	*14,5%*	*10,1%*	*1,1%*	*55,8%*	*26,0%*	*18,2%*	*0,0%*	*100%*
2014 p	*28,9%*	*14,4%*	*8,7%*	*0,9%*	*52,8%*	*27,8%*	*19,4%*	*0,0%*	*100%*

Lanaudière

Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart et autres	Total				
2007	1 423	118	41	180	1 762	416	571	0	2 749
2008	1 190	106	54	150	1 500	247	636	50	2 433
2009	1 020	150	60	114	1 344	352	423	0	2 119
2010	1 248	88	47	129	1 512	693	438	0	2 643
2011	1 085	86	19	150	1 340	620	529	0	2 489
2012	845	78	40	101	1 064	577	339	0	1 980
2013 (6 mois)	369	36	5	6	416	270	181	0	867
2013 p	*714*	*70*	*10*	*12*	*805*	*522*	*350*	*0*	*1 677*
2014 p	*675*	*60*	*10*	*10*	*755*	*540*	*362*	*0*	*1 657*
Variation 2012 - 2013 p	*-131*	*-8*	*-30*	*-89*	*-259*	*-55*	*11*	*0*	*-303*
	-16%	*-11%*	*-76%*	*-89%*	*-24%*	*-9%*	*3%*	*N/A*	*-15%*
Variation 2013 p - 2014 p	*-39*	*-10*	*0*	*-2*	*-50*	*18*	*12*	*0*	*-20*
	-5%	*-14%*	*7%*	*-27%*	*-6%*	*3%*	*3%*	*N/A*	*-1%*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
2012	*42,6%*	*4,2%*	*0,6%*	*0,7%*	*48,0%*	*31,1%*	*20,9%*	*0,0%*	*100%*
2013 p	*42,6%*	*4,2%*	*0,6%*	*0,7%*	*48,0%*	*31,1%*	*20,9%*	*0,0%*	*100%*
2014 p	*40,7%*	*3,6%*	*0,6%*	*0,6%*	*45,6%*	*32,6%*	*21,8%*	*0,0%*	*100%*

Mises en chantier au Québec – Selon les territoires des associations régionales de l'APCHQ

Montréal métropolitain	Propriétaire-occupant								
Année	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
2007	6 298	752	271	419	7 740	6946	5161	580	20 427
2008	5 595	806	806	444	7 651	7926	3911	264	19 752
2009	4 733	818	674	494	6 719	7089	2788	604	17 200
2010	4 898	1194	855	646	7 593	9442	2178	401	19 614
2011	4 114	1046	806	550	6 516	11914	2348	534	21 312
2012	3 578	868	729	499	5 674	11095	2099	73	18 941
2013 (6 mois)	1 442	342	238	63	2 085	3782	649	40	6 556
2013 p	*3 250*	*785*	*546*	*145*	*4 725*	*8500*	*1490*	*92*	*14 807*
2014 p	*2 950*	*650*	*400*	*175*	*4 175*	*8000*	*1472*	*100*	*13 747*
Variation 2012 - 2013 p	*-328*	*-83*	*-183*	*-354*	*-949*	*-2595*	*-609*	*19*	*-4134*
	-9%	*-10%*	*-25%*	*-71%*	*-17%*	*-23%*	*-29%*	*26%*	*-22%*
Variation 2013 p - 2014 p	*-300*	*-135*	*-146*	*30*	*-550*	*-500*	*-18*	*8*	*-1060*
	-9%	*-17%*	*-61%*	*48%*	*-12%*	*-6%*	*-1%*	*9%*	*-7%*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
2012	*22,0%*	*5,2%*	*3,6%*	*1,0%*	*31,8%*	*57,7%*	*9,9%*	*0,6%*	*100%*
2013 p	*21,9%*	*5,3%*	*3,7%*	*1,0%*	*31,9%*	*57,4%*	*10,1%*	*0,6%*	*100%*
2014 p	*21,5%*	*4,7%*	*2,9%*	*1,3%*	*30,4%*	*58,2%*	*10,7%*	*0,7%*	*100%*

Abitibi	Propriétaire-occupant								
Année	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
2007	227	4	0	12	243	0	45	0	288
2008	261	8	0	6	275	0	3	0	278
2009	219	0	0	18	237	0	52	0	289
2010	288	4	3	8	303	0	82	0	385
2011	293	6	0	14	313	0	320	0	633
2012	279	2	0	18	299	0	30	0	329
2013 (6 mois)	149	8	0	6	163	0	63	0	226
2013 p	*223*	*12*	*0*	*9*	*244*	*0*	*94*	*0*	*338*
2014 p	*220*	*10*	*0*	*5*	*235*	*0*	*93*	*0*	*328*
Variation 2012 - 2013 p	*-56*	*10*	*0*	*-9*	*-55*	*0*	*64*	*0*	*9*
	-20%	*498%*	*N/A*	*-50%*	*-18%*	*N/A*	*214%*	*N/A*	*3%*
Variation 2013 p - 2014 p	*-3*	*-2*	*0*	*-4*	*-9*	*0*	*-1*	*0*	*-10*
	-1%	*-16%*	*N/A*	*-66%*	*-4%*	*N/A*	*-1%*	*N/A*	*-3%*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
2012	*65,9%*	*3,5%*	*0,0%*	*2,7%*	*72,1%*	*0,0%*	*27,9%*	*0,0%*	*100%*
2013 p	*65,9%*	*3,5%*	*0,0%*	*2,7%*	*72,1%*	*0,0%*	*27,9%*	*0,0%*	*100%*
2014 p	*67,0%*	*3,0%*	*0,0%*	*1,5%*	*71,6%*	*0,0%*	*28,4%*	*0,0%*	*100%*

Québec	Propriétaire-occupant								
Année	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
2007	2 189	312	169	226	2 896	734	1598	127	5 355
2008	2 083	542	134	192	2 951	1160	1461	111	5 683
2009	1 798	628	162	142	2 730	1319	1375	193	5 617
2010	1 821	850	212	216	3 099	1731	1787	113	6 730
2011	1 407	854	239	186	2 686	1948	857	81	5 572
2012	1 271	574	217	172	2 234	2667	1588	148	6 637
2013 (6 mois)	504	258	54	10	826	856	613	0	2 295
2013 p	*1 175*	*578*	*121*	*22*	*1 897*	*1919*	*1374*	*0*	*5 191*
2014 p	*1 150*	*600*	*144*	*27*	*1 921*	*2209*	*1400*	*0*	*5 531*
Variation 2012 - 2013 p	*-96*	*4*	*-96*	*-150*	*-337*	*-748*	*-214*	*-148*	*-1446*
	-8%	*1%*	*-44%*	*-87%*	*-15%*	*-28%*	*-13%*	*-100%*	*-22%*
Variation 2013 p - 2014 p	*-25*	*22*	*23*	*4*	*24*	*290*	*26*	*0*	*340*
	-2%	*4%*	*19%*	*43%*	*1%*	*34%*	*2%*	*N/A*	*7%*
Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
2012	*22,0%*	*11,2%*	*2,4%*	*0,4%*	*36,0%*	*37,3%*	*26,7%*	*0,0%*	*100%*
2013 p	*22,6%*	*11,1%*	*2,3%*	*0,4%*	*36,5%*	*37,0%*	*26,5%*	*0,0%*	*100%*
2014 p	*20,8%*	*10,8%*	*2,6%*	*0,5%*	*34,7%*	*39,9%*	*25,3%*	*0,0%*	*100%*

Mises en chantier au Québec – Selon les territoires des associations régionales de l'APCHQ

Saguenay		*Propriétaire-occupant*								
	Année	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	*Copropriété*	*Locatif*	*Coop. et autres*	Total
	2007	362	6	9	42	419	24	175	56	**674**
	2008	385	6	12	50	453	23	378	0	**854**
	2009	333	10	0	90	433	24	119	0	**576**
	2010	364	46	4	34	448	28	246	34	**756**
	2011	454	80	12	46	592	14	232	0	**838**
	2012	311	210	18	34	573	54	370	0	**997**
	2013 (6 mois)	143	102	26	32	303	26	176	0	**505**
	2013 p	*222*	*158*	*40*	*50*	*471*	*40*	*273*	*0*	***784***
	2014 p	*215*	*140*	*25*	*35*	*415*	*42*	*284*	*0*	***741***
	Variation 2012 - 2013 p	*-89*	*-52*	*22*	*16*	*-102*	*-14*	*-97*	*0*	***-213***
		-29%	*-25%*	*124%*	*46%*	*-18%*	*-25%*	*-26%*	*N/A*	***-21%***
	Variation 2013 p - 2014 p	*-7*	*-18*	*-15*	*-15*	*-56*	*2*	*11*	*0*	***-43***
		-3%	*-12%*	*-38%*	*-46%*	*-12%*	*6%*	*4%*	*N/A*	***-6%***
	Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
	2012	*28,3%*	*20,2%*	*5,1%*	*6,3%*	*60,0%*	*5,1%*	*34,9%*	*0,0%*	***100%***
	2013 p	*28,3%*	*20,2%*	*5,1%*	*6,3%*	*60,0%*	*5,1%*	*34,9%*	*0,0%*	***100%***
	2014 p	*29,0%*	*18,9%*	*3,4%*	*4,7%*	*56,0%*	*5,7%*	*38,3%*	*0,0%*	***100%***

Estrie		*Propriétaire-occupant*								
	Année	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	*Copropriété*	*Locatif*	*Coop. et autres*	Total
	2007	666	60	26	54	806	125	363	24	**1 318**
	2008	802	48	6	72	928	166	486	47	**1 627**
	2009	668	96	68	74	906	103	492	79	**1 580**
	2010	570	228	87	82	967	132	467	90	**1 656**
	2011	557	208	161	54	980	91	504	0	**1 575**
	2012	704	272	210	40	1 226	65	498	98	**1 887**
	2013 (6 mois)	234	142	37	14	427	59	213	0	**699**
	2013 p	*425*	*258*	*67*	*25*	*776*	*107*	*387*	*0*	***1 270***
	2014 p	*375*	*225*	*50*	*20*	*670*	*114*	*411*	*0*	***1 194***
	Variation 2012 - 2013 p	*-279*	*-14*	*-143*	*-15*	*-450*	*42*	*-111*	*-98*	***-617***
		-40%	*-5%*	*-68%*	*-36%*	*-37%*	*65%*	*-22%*	*-169%*	***-33%***
	Variation 2013 p - 2014 p	*-50*	*-33*	*-17*	*-5*	*-106*	*7*	*24*	*0*	***-75***
		-12%	*-13%*	*-26%*	*-39%*	*-14%*	*11%*	*6%*	*N/A*	***-6%***
	Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
	2012	*33,5%*	*20,3%*	*5,3%*	*2,0%*	*61,1%*	*8,4%*	*30,5%*	*0,0%*	***100%***
	2013 p	*33,5%*	*20,3%*	*5,3%*	*2,0%*	*61,1%*	*8,4%*	*30,5%*	*0,0%*	***100%***
	2014 p	*31,4%*	*18,8%*	*4,2%*	*1,7%*	*56,1%*	*9,5%*	*34,4%*	*0,0%*	***100%***

Beauce-Appalaches		*Propriétaire-occupant*								
	Année	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	*Copropriété*	*Locatif*	*Coop. et autres*	Total
	2007	154	74	27	4	259	6	94	0	**359**
	2008	154	76	12	4	246	0	33	0	**279**
	2009	147	62	0	6	215	13	51	0	**279**
	2010	151	56	0	16	223	4	261	0	**488**
	2011	150	8	0	20	178	46	30	0	**254**
	2012	162	26	0	4	192	27	61	4	**284**
	2013 (6 mois)	77	28	9	10	124	48	22	0	**194**
	2013 p	*100*	*36*	*12*	*13*	*160*	*62*	*28*	*0*	***251***
	2014 p	*75*	*30*	*12*	*10*	*127*	*66*	*30*	*0*	***223***
	Variation 2012 - 2013 p	*-62*	*10*	*12*	*9*	*-32*	*35*	*-33*	*-4*	***-33***
		-39%	*39%*	*N/A*	*223%*	*-17%*	*130%*	*-53%*	*N/A*	***-12%***
	Variation 2013 p - 2014 p	*-25*	*-6*	*0*	*-3*	*-33*	*4*	*2*	*0*	***-28***
		-25%	*-17%*	*3%*	*-29%*	*-21%*	*8%*	*6%*	*N/A*	***-11%***
	Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
	2012	*39,7%*	*14,4%*	*4,6%*	*5,2%*	*63,9%*	*24,7%*	*11,3%*	*0,0%*	***100%***
	2013 p	*39,7%*	*14,4%*	*4,6%*	*5,2%*	*63,9%*	*24,7%*	*11,3%*	*0,0%*	***100%***
	2014 p	*33,6%*	*13,5%*	*5,4%*	*4,5%*	*57,0%*	*29,5%*	*13,5%*	*0,0%*	***100%***

Mises en chantier au Québec – Selon les territoires des associations régionales de l'APCHQ

Montérégie-Suroît	Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
		Individuel	Jumelé	En rangée	Appart et autres	Total				
	2007	1 452	132	130	22	1 736	314	328	0	2 378
	2008	1 237	178	106	6	1 527	260	377	36	2 200
	2009	961	164	81	16	1 222	399	424	106	2 151
	2010	1 091	158	145	18	1 412	523	322	71	2 328
	2011	753	186	155	14	1 108	499	143	0	1 750
	2012	631	252	216	26	1 125	530	186	0	1 841
	2013 (6 mois)	196	67	41	0	304	189	101	0	594
	2013 p	*505*	*173*	*106*	*0*	*784*	*487*	*260*	*0*	*1 532*
	2014 p	*475*	*150*	*85*	*0*	*710*	*495*	*265*	*0*	*1 470*
	Variation 2012 - 2013 p	*-126*	*-79*	*-110*	*-26*	*-341*	*-43*	*74*	*0*	*-309*
		-20%	*-31%*	*-51%*	*-100%*	*-30%*	*-8%*	*40%*	*N/A*	*-17%*
	Variation 2013 p - 2014 p	*-30*	*-23*	*-21*	*0*	*-74*	*8*	*4*	*0*	*-62*
		-6%	*-13%*	*-20%*	*N/A*	*-9%*	*4%*	*2%*	*N/A*	*-4%*
	Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
	2012	*33,0%*	*11,3%*	*6,9%*	*0,0%*	*51,2%*	*31,8%*	*17,0%*	*0,0%*	*100%*
	2013 p	*33,0%*	*11,3%*	*6,9%*	*0,0%*	*51,2%*	*31,8%*	*17,0%*	*0,0%*	*100%*
	2014 p	*32,3%*	*10,2%*	*5,8%*	*0,0%*	*48,3%*	*33,7%*	*18,0%*	*0,0%*	*100%*

Mauricie	Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
		Individuel	Jumelé	En rangée	Appart et autres	Total				
	2007	554	144	114	10	822	40	516	0	1 378
	2008	465	128	8	20	621	78	595	0	1 294
	2009	444	96	0	12	552	26	597	12	1 187
	2010	453	214	0	12	679	28	1151	0	1 858
	2011	416	198	0	24	638	124	517	0	1 279
	2012	426	210	3	20	659	237	392	0	1 288
	2013 (6 mois)	164	62	9	8	243	60	190	0	493
	2013 p	*293*	*111*	*16*	*14*	*434*	*107*	*340*	*0*	*881*
	2014 p	*225*	*90*	*12*	*12*	*339*	*91*	*287*	*0*	*717*
	Variation 2012 - 2013 p	*-133*	*-99*	*13*	*-6*	*-225*	*-130*	*-52*	*0*	*-407*
		-31%	*-47%*	*436%*	*-28%*	*-34%*	*-55%*	*-13%*	*N/A*	*-32%*
	Variation 2013 p - 2014 p	*-68*	*-21*	*-4*	*-2*	*-95*	*-17*	*-52*	*0*	*-164*
		-23%	*-19%*	*-25%*	*-16%*	*-22%*	*-28%*	*-15%*	*N/A*	*-19%*
	Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
	2012	*33,3%*	*12,6%*	*1,8%*	*1,6%*	*49,3%*	*12,2%*	*38,5%*	*0,0%*	*100%*
	2013 p	*33,3%*	*12,6%*	*1,8%*	*1,6%*	*49,3%*	*12,2%*	*38,5%*	*0,0%*	*100%*
	2014 p	*31,4%*	*12,5%*	*1,7%*	*1,7%*	*47,3%*	*12,7%*	*40,1%*	*0,0%*	*100%*

Est-du-Québec	Année	Propriétaire-occupant					Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
		Individuel	Jumelé	En rangée	Appart et autres	Total				
	2007	335	50	18	2	405	0	189	0	594
	2008	398	72	12	12	494	60	164	0	718
	2009	360	66	0	34	460	4	177	27	668
	2010	380	128	9	10	527	12	309	0	848
	2011	349	138	0	5	492	0	536	0	1 028
	2012	482	160	20	16	678	15	143	0	836
	2013 (6 mois)	122	26	0	2	150	3	121	0	274
	2013 p	*295*	*63*	*0*	*5*	*362*	*7*	*292*	*0*	*662*
	2014 p	*225*	*50*	*0*	*2*	*277*	*7*	*301*	*0*	*586*
	Variation 2012 - 2013 p	*-187*	*-97*	*-20*	*-11*	*-316*	*-8*	*149*	*0*	*-174*
		-39%	*-61%*	*-100%*	*-70%*	*-47%*	*-52%*	*104%*	*N/A*	*-21%*
	Variation 2013 p - 2014 p	*-70*	*-13*	*0*	*-3*	*-85*	*0*	*9*	*0*	*-76*
		-24%	*-20%*	*N/A*	*-59%*	*-24%*	*7%*	*3%*	*N/A*	*-11%*
	Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
	2012	*44,5%*	*9,5%*	*0,0%*	*0,7%*	*54,7%*	*1,1%*	*44,2%*	*0,0%*	*100%*
	2013 p	*44,5%*	*9,5%*	*0,0%*	*0,7%*	*54,7%*	*1,1%*	*44,2%*	*0,0%*	*100%*
	2014 p	*38,4%*	*8,5%*	*0,0%*	*0,3%*	*47,3%*	*1,3%*	*51,4%*	*0,0%*	*100%*

Mises en chantier au Québec – Selon les territoires des associations régionales de l'APCHQ

Centre-du-Québec		Propriétaire-occupant								
	Année	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart et autres	Total	Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
	2007	337	44	0	6	387	0	544	0	931
	2008	376	30	0	14	420	20	296	0	736
	2009	362	38	0	14	414	0	162	0	576
	2010	461	60	0	18	539	8	208	36	791
	2011	396	54	0	4	454	8	150	0	612
	2012	465	66	0	8	539	11	119	0	669
	2013 (6 mois)	143	24	0	0	167	10	54	0	231
	2013 p	*320*	*54*	*0*	*0*	*374*	*22*	*121*	*0*	*517*
	2014 p	*290*	*45*	*0*	*0*	*335*	*23*	*122*	*0*	*480*
	Variation 2012 - 2013 p	*-145*	*-12*	*0*	*-8*	*-165*	*11*	*2*	*0*	*-152*
		-31%	*-19%*	*N/A*	*-100%*	*-31%*	*103%*	*2%*	*N/A*	*-23%*
	Variation 2013 p - 2014 p	*-30*	*-9*	*0*	*0*	*-39*	*0*	*1*	*0*	*-37*
		-9%	*-16%*	*N/A*	*N/A*	*-10%*	*3%*	*1%*	*N/A*	*-7%*
	Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
	2012	*61,9%*	*10,4%*	*0,0%*	*0,0%*	*72,3%*	*4,3%*	*23,4%*	*0,0%*	*100%*
	2013 p	*61,9%*	*10,4%*	*0,0%*	*0,0%*	*72,3%*	*4,3%*	*23,4%*	*0,0%*	*100%*
	2014 p	*60,4%*	*9,4%*	*0,0%*	*0,0%*	*69,8%*	*4,7%*	*25,5%*	*0,0%*	*100%*

Haute-Yamaska		Propriétaire-occupant								
	Année	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart et autres	Total	Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
	2007	337	44	0	6	387	0	544	0	931
	2008	376	30	0	14	420	20	296	0	736
	2009	362	38	0	14	414	0	162	0	576
	2010	461	60	0	18	539	8	208	36	791
	2011	396	54	0	4	454	8	150	0	612
	2012	465	66	0	8	539	11	119	0	669
	2013 (6 mois)	143	24	0	0	167	10	54	0	231
	2013 p	*330*	*55*	*0*	*0*	*386*	*23*	*125*	*0*	*534*
	2014 p	*300*	*45*	*0*	*0*	*345*	*27*	*148*	*0*	*520*
	Variation 2012 - 2013 p	*-135*	*-11*	*0*	*-8*	*-153*	*12*	*6*	*0*	*-135*
		-29%	*-16%*	*N/A*	*-100%*	*-28%*	*110%*	*5%*	*N/A*	*-20%*
	Variation 2013 p - 2014 p	*-30*	*-10*	*0*	*0*	*-41*	*4*	*23*	*0*	*-13*
		-9%	*-19%*	*N/A*	*N/A*	*-11%*	*43%*	*18%*	*N/A*	*-3%*
	Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
	2012	*61,9%*	*10,4%*	*0,0%*	*0,0%*	*72,3%*	*4,3%*	*23,4%*	*0,0%*	*100%*
	2013 p	*61,9%*	*10,4%*	*0,0%*	*0,0%*	*72,3%*	*4,3%*	*23,4%*	*0,0%*	*100%*
	2014 p	*57,7%*	*8,7%*	*0,0%*	*0,0%*	*66,3%*	*5,3%*	*28,4%*	*0,0%*	*100%*

Côte-Nord		Propriétaire-occupant								
	Année	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart et autres	Total	Copropriété	Locatif	Coop. et autres	Total
	2007	65	16	0	2	83	16	0	0	99
	2008	67	8	0	0	75	24	3	0	102
	2009	72	0	0	0	72	0	24	0	96
	2010	66	8	6	8	88	0	150	25	263
	2011	67	2	0	16	85	0	62	0	147
	2012	132	2	6	34	174	12	36	0	222
	2013 (6 mois)	30	10	0	2	42	0	0	0	42
	2013 p	*120*	*40*	*0*	*8*	*168*	*0*	*0*	*0*	*168*
	2014 p	*115*	*35*	*0*	*5*	*155*	*0*	*0*	*0*	*155*
	Variation 2012 - 2013 p	*-12*	*38*	*-6*	*-26*	*-6*	*-12*	*-36*	*0*	*-54*
		-9%	*1903%*	*N/A*	*-76%*	*-3%*	*-100%*	*-100%*	*N/A*	*-24%*
	Variation 2013 p - 2014 p	*-5*	*-5*	*0*	*-3*	*-13*	*0*	*0*	*0*	*-13*
		-4%	*-13%*	*N/A*	*N/A*	*-8%*	*N/A*	*N/A*	*N/A*	*-8%*
	Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
	2012	*71,4%*	*23,8%*	*0,0%*	*4,8%*	*100,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*100%*
	2013 p	*71,4%*	*23,8%*	*0,0%*	*4,8%*	*100,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*100%*
	2014 p	*74,2%*	*22,6%*	*0,0%*	*3,2%*	*100,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*100%*

Mises en chantier au Québec – Selon les territoires des associations régionales de l'APCHQ

Lac-Saint-Jean		*Propriétaire-occupant*								
	Année	Individuel	Jumelé	En rangée	Appart. et autres	Total	*Copropriété*	*Locatif*	*Coop. et autres*	Total
	2007	120	6	4	24	154	0	28	0	**182**
	2008	198	8	11	46	263	8	27	0	**298**
	2009	136	6	0	28	170	0	20	0	**190**
	2010	137	14	0	12	163	16	183	0	**362**
	2011	163	46	0	20	229	0	111	0	**340**
	2012	153	68	4	8	233	32	46	0	**311**
	2013 (6 mois)	56	32	0	4	92	6	16	0	**114**
	2013 p	*139*	*80*	*0*	*10*	*229*	*15*	*40*	*0*	***284***
	2014 p	*130*	*75*	*0*	*6*	*211*	*13*	*36*	*0*	***260***
	Variation 2012 - 2013 p	*-14*	*12*	*-4*	*2*	*-4*	*-17*	*-6*	*0*	***-27***
		-9%	*17%*	*-100%*	*24%*	*-2%*	*-53%*	*-13%*	*N/A*	***-9%***
	Variation 2013 p - 2014 p	*-9*	*-5*	*0*	*-4*	*-18*	*-2*	*-4*	*0*	***-24***
		-7%	*-6%*	*N/A*	*N/A*	*-8%*	*-26%*	*-26%*	*N/A*	***-8%***
	Répartition des mises en chantier selon le type d'habitations									
	2012	*49,1%*	*28,1%*	*0,0%*	*3,5%*	*80,7%*	*5,3%*	*14,0%*	*0,0%*	***100%***
	2013 p	*49,1%*	*28,1%*	*0,0%*	*3,5%*	*80,7%*	*5,3%*	*14,0%*	*0,0%*	***100%***
	2014 p	*50,0%*	*28,8%*	*0,0%*	*2,3%*	*81,1%*	*5,1%*	*13,7%*	*0,0%*	***100%***

Annexe 2

Impacts des modifications des conditions d'emprunt et de la hausse du taux hypothécaire sur l'accessibilité

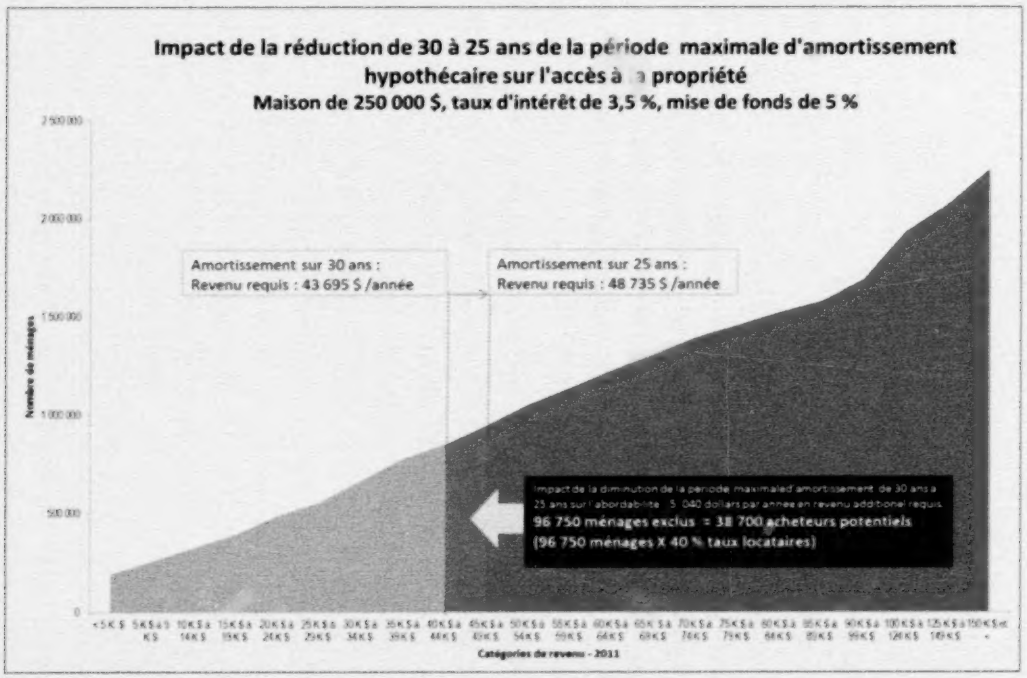
1) Impact d'une période d'amortissement passant de 30 ans à 25 ans

Hypothèse :

- Achat d'une maison de 250 000 dollars
- Mise de fonds de 5 % : 12 500 dollars
- Montant emprunté : 237 500 dollars
- Financement par une hypothèque assurée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement
- La prime de 2,75 % du principal est ajoutée au montant emprunté : 6 531 dollars
- Taux hypothécaire de 3,5 %
- Taux d'effort requis : 30 % (total du remboursement annuel du capital et des intérêts divisé par le revenu brut du ménage)

Résultats :

	Amortissement sur 30 ans	Amortissement sur 25 ans	Différence
Versement mensuel :	1 092 dollars	1 218 dollars	+ 126 dollars
Versement annuel :	13 108 dollars	14 621 dollars	+ 1513 dollars
Revenu brut annuel requis :	43 695 dollars	48 735 dollars	+ 5 040 dollars
Nombre de ménages avec un revenu brut d'au moins[7] :	45 000 dollars	50 000 dollars	+ 5000 dollars
	1 397 250 ménages	1 300 500 ménages	- 96 750 ménages
Taux de propriété chez les ménages ayant un revenu se situant entre 40 000 et 50 000 dollars : 60 %			
Pourcentage de locataires = 100 % – taux de propriété			40 %
Nombre de ménages acheteurs potentiel = nombre de ménages X pourcentage de locataires			**38 700**



[7] Les données portant sur la distribution des revenus proviennent de Statistiques Canada, Tableau 202-0201 : Répartition du revenu du marché, selon le type de famille économique, dollars constants de 2011

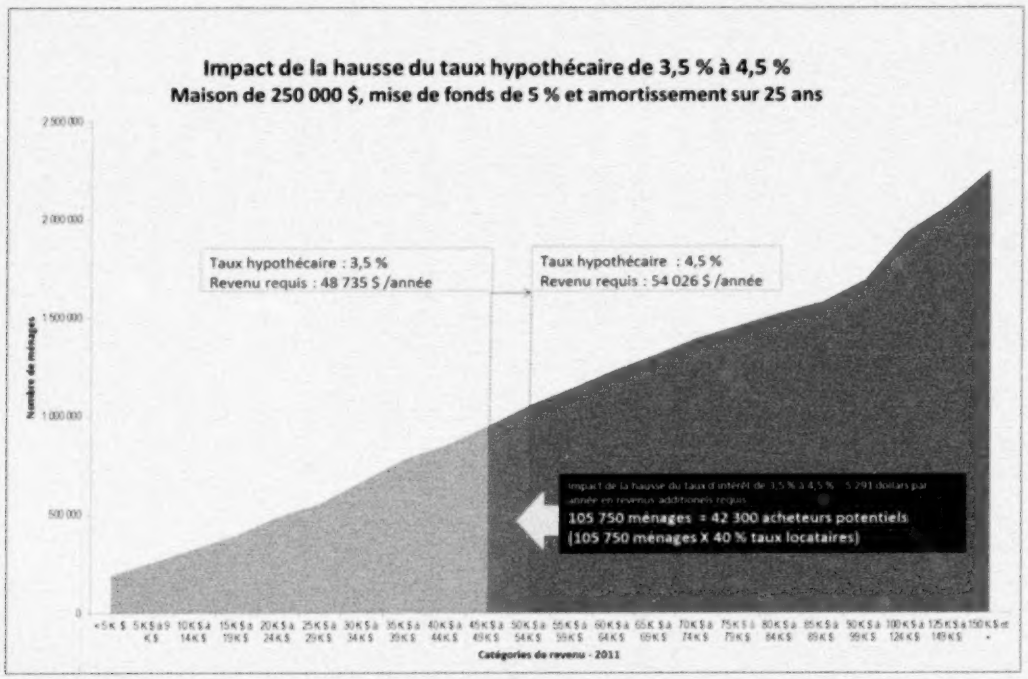
2) Impact d'une hausse du taux hypothécaire de 3,5 % à 4,5 %

Hypothèse :

- Achat d'une maison de 250 000 dollars
- Mise de fonds de 5 % : 12 500 dollars
- Montant emprunté : 237 500 dollars
- Financement par une hypothèque assurée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement
- La prime de 2,75 % du principal est ajoutée au montant emprunté : 6 531 dollars
- Taux hypothécaire de 3,5 %
- Taux d'effort requis : 30 % (total du remboursement annuel du capital et des intérêts divisé par le revenu brut du ménage)

Résultats :

	Taux hypothécaire de 3,5 %	Taux hypothécaire de 4,5 %	Différence
Versement mensuel :	1 218 dollars	1 351 dollars	+ 133 dollars
Versement annuel :	14 621 dollars	16 028 dollars	+ 1 407 dollars
Revenu brut annuel requis :	48 735 dollars	54 026 dollars	+ 5 291 dollars
Nombre de ménages ayant un revenu d'au moins[9] :	50 000 dollars 1 300 500 ménages	55 000 dollars 1 194 750	+ 5000 dollars - 105 750 ménages
Taux de propriété pour les ménages ayant un revenu se situant entre 40 000 et 50 000 dollars : 60 %			
Pourcentage de locataires = 100 % – taux de propriété			40 %
Nombre de ménages acheteurs potentiel = nombre de ménages X pourcentage de locataires			**42 300**



[9] Les données portant sur la distribution des revenus proviennent de Statistiques Canada, Tableau 202-0201 : Répartition du revenu du marché, selon le type de famille économique, dollars constants de 2011

Calculs des versements hypothécaires mensuels, annuels et des revenus annuels bruts requis en fonction de la mise de fonds et des taux hypothécaires avec des périodes d'amortissement de 25 ans et 30 ans.

Prix de la maison en dollars [1]		250 000	*Taux d'intérêt annuel en %*								
Nombre d'années d'amortissement		25	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5
Mise de fonds		Assurance hypothécaire [1,2]	*Versements mensuels en dollars*								
en %	en $										
5	12 500	6 531	1 093	1 155	1 218	1 284	1 351	1 419	1 490	1 561	1 635
10	25 000	4 500	1 028	1 086	1 146	1 207	1 270	1 335	1 401	1 468	1 537
15	37 500	3 719	969	1 023	1 080	1 137	1 197	1 258	1 320	1 383	1 448
20	50 000	2 000	905	956	1 009	1 063	1 118	1 175	1 233	1 292	1 353
25	62 500	-	840	887	936	986	1 038	1 091	1 144	1 200	1 256

1 La TPS et la TVQ ne sont pas incluses dans ces montants.

2 La prime d'assurance hypothécaire est ajoutée au montant emprunté.

% de mise de fonds	*Total annuel des versements*								
5	13 118	13 858	14 621	15 404	16 208	17 032	17 875	18 736	19 615
10	12 337	13 033	13 750	14 487	15 243	16 017	16 810	17 620	18 447
15	11 623	12 279	12 954	13 648	14 361	15 090	15 837	16 601	17 379
20	10 859	11 471	12 102	12 751	13 416	14 098	14 796	15 509	16 237
25	10 079	10 648	11 234	11 835	12 453	13 086	13 734	14 396	15 071

% de mise de fonds	*Revenu annuel brut requis pour ne pas dépasser un niveau d'abordabilité de 30 %*								
5 % de mise de fonds	43 727	46 195	48 735	51 346	54 026	56 772	59 582	62 453	65 383
10 % de mise de fonds	41 123	43 444	45 833	48 289	50 809	53 391	56 034	58 734	61 490
15 % de mise de fonds	38 743	40 930	43 181	45 494	47 868	50 302	52 791	55 335	57 931
20 % de mise de fonds	36 196	38 238	40 341	42 502	44 721	46 994	49 320	51 696	54 122
25 % de mise de fonds	33 597	35 493	37 445	39 452	41 510	43 620	45 779	47 985	50 237

Prix de la maison en dollars [1]		250 000	*Taux d'intérêt annuel en %*								
Nombre d'années d'amortissement		30	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5
Mise de fonds		Assurance hypothécaire [1,2]	*Versements mensuels en dollars*								
en %	en $										
5	12 500	6 531	963	1 026	1 092	1 160	1 230	1 302	1 376	1 452	1 529
10	25 000	4 500	905	965	1 027	1 091	1 157	1 225	1 294	1 365	1 438
15	37 500	3 719	853	909	968	1 028	1 090	1 154	1 219	1 286	1 354
20	50 000	2 000	797	850	904	961	1 019	1 078	1 139	1 202	1 265
25	62 500	-	740	789	839	892	945	1 001	1 057	1 115	1 175

1 La TPS et la TVQ ne sont pas incluses dans ces montants.

2 La prime d'assurance hypothécaire est ajoutée au montant emprunté.

% de mise de fonds	*Total annuel des versements*								
5	11 551	12 317	13 108	13 925	14 765	15 628	16 513	17 419	18 343
10	10 863	11 583	12 328	13 096	13 886	14 698	15 530	16 381	17 251
15	10 234	10 913	11 614	12 338	13 083	13 847	14 631	15 433	16 253
20	9 561	10 195	10 851	11 527	12 222	12 937	13 669	14 419	15 184
25	8 875	9 464	10 072	10 699	11 345	12 008	12 688	13 384	14 094

% de mise de fonds	*Revenu annuel brut requis pour ne pas dépasser un niveau d'abordabilité de 30 %*								
5 % de mise de fonds	38 503	41 056	43 695	46 417	49 218	52 095	55 044	58 062	61 145
10 % de mise de fonds	36 210	38 611	41 093	43 653	46 287	48 993	51 767	54 605	57 504
15 % de mise de fonds	34 115	36 377	38 715	41 126	43 608	46 158	48 771	51 445	54 176
20 % de mise de fonds	31 872	33 985	36 169	38 422	40 741	43 122	45 564	48 062	50 613
25 % de mise de fonds	29 584	31 545	33 573	35 684	37 816	40 027	42 293	44 612	46 980

[3] Le coût de la prime de l'assurance hypothécaire est basé sur les taux publiés par la SCHL, http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/co/asphy/asphy_005.cfm